

BIJLAGE C: Wijzigingsoverzicht bestemmingsplan Schalkwijk Midden

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Schalkwijk Midden heeft ter inzage gelegen van 1 maart 2013 tot en met 12 april 2013.

Het eerste onderdeel van dit overzicht bevat een lijst van de indieners van zienswijzen, het inhoudelijke commentaar op het ontwerpbesluit (zie kolom “zienswijze”) en het gemeentelijke antwoord op dit commentaar (zie kolom “antwoord”). Vervolgens wordt in de kolom “aanpassing” aangegeven of het commentaar heeft geresulteerd in aanpassing van toelichting, verbeelding en planregels. Een lijst met de namen van de indieners van zienswijzen en een kopie van de volledige zienswijzen ligt voor de raadsleden ter inzage.

| Cd. | Naam | Adres | Huisnr | Postcode | Plaats | E-mail |
|-----|--|---------------------|--------|----------|-----------|----------------------|
| A. | Architectenbureau van den Hoeven b.v. namens Hotel Haarlem Zuid | Dorpsstraat | 135 | 3481 EC | Harmelen | info@vandenhoeven.nl |
| B. | Stichting Sint Jacob (hierna SSJ) | Louis Pasteurstraat | 9 | 2035 RJ | Haarlem | - |
| C. | N.V. Nederlandse Gasunie | Postbus 19 | | 9700 MA | Groningen | RO_west@gasunie.nl |

1. Zienswijzen

| A. Hotel Haarlem Zuid | | | | | |
|-----------------------|--|---|-------------|-------------|------------|
| Nr. | Zienswijze | Antwoord | Aanpassing | | |
| | | | Toelichting | Verbeelding | Planregels |
| | Verzoek om verbouwplan mogelijk te maken via het bestemmingsplan | Er heeft afstemmend overleg plaatsgevonden. Het bouwplan dat hiervan het resultaat is, is opgenomen in het bestemmingsplan. | J | J | - |

| B. SSJ (Sint Jacob) | | | | | |
|---------------------|---|---|-------------|-------------|------------|
| Nr. | Zienswijze | Antwoord | Aanpassing | | |
| | | | Toelichting | Verbeelding | Planregels |
| | SSJ wil naast het adres Floris van Adrichemlaan 1 een zorgcomplex realiseren en wenst dit voornemen als ontwikkeling opgenomen in het | Er vindt al enige tijd overleg plaats tussen gemeente en SSJ. Beide partijen willen de locatie Poort van Boerhaave in de toekomst her-ontwikkelen. Er is echter | - | - | - |

| | | | | | |
|--|--|--|---|---|---|
| | <p>onderhavige bestemmingsplan. Nu de locatie duidelijk is, is de beoogde ontwikkeling naar mening van adressant voldoende concreet. Daarbij stelt adressant dat zijn plannen in overeenstemming zijn met het provinciaal en gemeentelijk beleid en haalt daarbij de navolgende documenten aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Provinciale structuurvisie • Structuurplan Haarlem • Woonvisie | <p>nog geen overeenstemming over de grondverkoop en de voorwaarden die door de raad zijn gesteld. Zolang er geen overeenstemming is bereikt, is de financiële uitvoerbaarheid voor de gemeente niet verzekerd. Er heeft in dit kader ook een briefwisseling plaatsgevonden welke is bijgevoegd.</p> <p>De genoemde beleidsstukken kennen een relatief hoog abstractieniveau en dienen uitgewerkt te worden naar de specifieke locaties. In casu is dat gedaan via de vastgestelde gebiedsvisie Boerhaavewijk. Vooralsnog voldoet het plan hier niet aan.</p> | | | |
| | <p>In het ontwerpbestemmingsplan is ten behoeve van Belcanto fase II een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Adressant wenst dit ook.</p> | <p>Belcanto maakt in verband met het ontbreken van zekerheid omtrent de financiële uitvoerbaarheid niet langer deel uit van met name het juridische deel van het bestemmingsplan. Derhalve is ook de wijzigingsbevoegdheid komen te vervallen. Nu adressant geen zekerheid geeft met betrekking tot de uitvoerbaarheid is er geen aanleiding om een andere lijn te kiezen.</p> | - | - | - |

| C. N.V. Nederlandse Gasunie | | | | | |
|------------------------------------|--|---|--------------------|--------------------|-------------------|
| Nr. | Zienswijze | Antwoord | Aanpassing | | |
| | | | Toelichting | Verbeelding | Planregels |
| | <p>Adressant verzoekt op de verbeelding een belemmeringszone op te nemen van 4 meter aan weerszijde van de gasleiding.</p> | <p>Het Besluit externe veiligheid buisleidingen geeft in artikel 13 lid 1 aan dat een belemmeringszone tenminste 5 meter aan weerszijde van de leiding moet bedragen. Op basis van de onderliggende regeling mag de belemmeringszone 4 meter aan weerszijde bedragen.</p> | - | J | - |
| | | <p>Het verwijderen van de bepaling heeft alleen gevolg voor de leidingbeheerder. Er kan derhalve aan het verzoek tegemoet gekomen worden.</p> | - | - | J |

2. Ambtshalve wijzigingen

| Toelichting | | Aanpassing |
|--------------------|---|-----------------------------|
| Nr. | | |
| | Er heeft de afgelopen periode meermaals overleg plaatsgevonden tussen gemeente en de vof Belcanto over de anterieure overeenkomst voor de ontwikkeling van Belcanto. Echter als gevolg van de huidige marktomstandigheden en financieringsperikelen bij woningcorporaties heeft de vof aangegeven de concept overeenkomst op dit moment niet definitief te kunnen maken. Derhalve is de Belcanto ontwikkeling uit het bestemmingsplan verwijderd hetgeen geleid heeft tot tekstuele wijzigingen aan alle hoofdstukken. Nagenoeg alle wijzigingen aan het plan zijn hierop terug te voeren. | Diverse wijzigingen. |
| | Hoofdstuk 4 Planbeschrijving | |
| | Hoofdstuk 5 Milieu- en Omgevingsaspecten | |
| | Hoofdstuk 6 Juridische Aspecten | |
| | Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid | |

| Verbeelding | | Aanpassing |
|--------------------|--|---|
| Nr. | | |
| 1. | Bestemming Woongebied | Bestemming Woongebied is vervallen. Bestemming van de betreffende gronden is gewijzigd in Gemengd 5 conform vigerende regeling. |
| 2. | Wro wijzigingszone 1 | vervallen |
| 3. | Wro wijzigingszone 2 | Omgenummerd naar nummer 1 |
| 4. | Water op het terrein van het Kennemer Gasthuis | In overleg met Hoogheemraadschap van Rijnland en het Kennemer Gasthuis is de bestemming Water toegekend aan een watergang in de zuidoosthoek van het terrein. |

| Regels | | Aanpassing |
|---------------|--------------------------------------|---|
| Nr. | | |
| | Algemeen | De regels zijn aangepast aan de laatste versie van de Haarlemse standaardregels en de SVBP. |
| | Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels | |
| | | <ul style="list-style-type: none"> • Artikel Woongebied verwijderd; |

| | | |
|--|--|--|
| | | <ul style="list-style-type: none">• Artikel Kantoor: aanlegvergunningstelsel verwijderd omdat de aanduiding 'groen', waaraan het stelsel is gekoppeld, niet voorkomt binnen deze bestemming; |
| | | |

| | |
|-------------------------|----------------------------|
| GEMEENTE Haarlem | |
| Zaak nr.: 13/135036 | Doc. nr.: |
| Afd.: SW/RS | Kopie: |
| Reg. datum: 11 APR 2013 | |
| Afdoen. datum: | Ontv. bew. Paraaf afgedaan |

AANTEKENEN: J. van v. d. L.

Aan de Raad van de gemeente Haarlem
Postbus 511
2003 PB HAARLEM

N.V. Nederlandse Gasunie

Postbus 19
9700 MA Groningen
Concourslaan 17
T (050) 521 91 11
F (050) 521 19 99
E RO_West@gasunie.nl
Handelsregister Groningen 02029700
www.gasunie.nl

Datum
11 april 2013

Doorkiesnummer
+31 (0)6 1100 5612

Ons kenmerk
PJW 13.1431

Uw kenmerk

Onderwerp
Zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan 'Schalkwijk-
Midden'

Geachte Raad,

Uit een publicatie in de Nederlandse Staatscourant van 28 februari 2013, nr. 5085, blijkt dat het voornoemde ontwerpbestemmingsplan door u ter inzage is gelegd. Dit ontwerp geeft ons aanleiding tot het indienen van de volgende zienswijze.

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro hebben wij een reactie ingezonden. Gebleken is, dat u deze opmerkingen niet volledig heeft overgenomen in het nu voorliggende ontwerp.

Verbeelding

Leidingen

Bij inzage van de verbeelding blijkt dat, de voor de leiding W-532-01 opgenomen dubbelbestemming 'Leiding-Gas', breder is weergegeven dan strikt noodzakelijk. Wettelijk¹ is bepaald dat het voldoende is om voor deze aardgastransportleidingen de belemmeringsstrook te beperken tot een zone van 4 meter ter weerszijden van hartlijn van de leidingen. Wij verzoeken u dan ook de breedte van de belemmeringsstrook in overeenstemming te brengen met artikel 13 'Leiding-Gas'

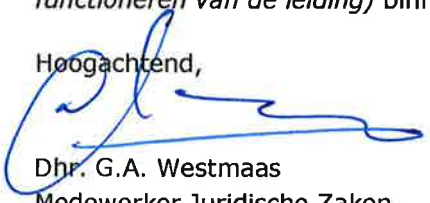
Planregels Artikel 13 'Leiding-Gas'

Afwijking bouwregels

De door u opgenomen toetsingskader in artikel 13.3. is in strijd met artikel 14, derde lid Bevb. Hierin is bepaald dat de veiligheid van de in de belemmeringsstrook gelegen buisleiding niet mag worden geschaad en geen kwetsbaar object wordt toegelaten. Het Bevb biedt geen mogelijkheid voor een beoordelingsvrijheid¹.

Wij verzoeken u bepaling 'b' (*geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding*) binnen artikel 13.3 te verwijderen.

Hoogachtend,


Dhr. G.A. Westmaas
Medewerker Juridische Zaken

Bijlagen: - Ingetekende verbeelding;

¹ Zie uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (zaaknummer 201200554/1/R4) van 20 juni 2012, rechtsverwijzing 2.5.3.

Gemeente Haarlem
T.a.v. de Gemeenteraad van Haarlem
Postbus 511
2003 PB HAARLEM

datum 20 maart 2013
onderwerp: Concept Zienswijze Ontwerp
Schalkwijk Midden
ons kenmerk: 20130320- V&O-jmoeskops
uw kenmerk:
locatie Vastgoed & Ontwikkeling
Louis Pasteurstraat 9
2035 RJ Haarlem
T: 023 – 892 3802
E: j.moeskops@sintjacob.nl

Geachte leden van de Gemeenteraad,

Stichting Sint Jacob, statutair gevestigd en kantoorhoudende te (2035 RJ) Haarlem aan de Louis Pasteurstraat 9, dient hierbij een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan "Schalkwijk Midden". Het ontwerpbestemmingsplan ligt vanaf 23 februari 2013 gedurende 6 weken ter inzage.

Voorgeschiedenis

Binnen het plangebied ligt in de Boerhaavewijk een zorgcomplex (huisvesting voor ouderenzorg) van Stichting Sint Jacob. Dit zorgcomplex op de locatie aan de Louis Pasteurstraat 9 te (2035 RJ) Haarlem (**locatie Boerhaave**) is verouderd. Sint Jacob gaat te zijner tijd de locatie Boerhaave (eigendom van Sint Jacob) verkopen en is in vergaande onderhandeling met de gemeente om een deel van de naastgelegen locatie aan de Floris van Adrichemlaan 1 te (2035 VB) Haarlem (**locatie Damiate**) aan te kopen. Op de locatie Damiate gaat Sint Jacob ter gedeeltelijke vervanging van het zorgcomplex op de locatie Boerhaave een nieuw zorgcomplex realiseren. Er ligt al een (concept)koopovereenkomst tussen de gemeente en Sint Jacob, als resultaat van gevoerde onderhandelingen in 2011 en 2012.

Sint Jacob is al een aantal jaren in gesprek met de gemeente over de wijze waarop invulling kan worden gegeven aan de ontwikkelingsplannen van Sint Jacob en de gemeente voor de Boerhaavewijk. In samenwerking met (onder meer) Sint Jacob heeft de gemeente een gebiedsvisie Boerhaavewijk (Gebiedsvisie) en een concept Stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de Poort van Boerhaave opgesteld. De gemeente was voornemens om deze plannen, waaronder de nieuwe ontwikkelingen van Sint Jacob, juridisch vast te leggen in het nieuwe bestemmingsplan Schalkwijk Midden. Sint Jacob heeft voorafgaand aan het ontwerpbestemmingsplan onder meer bij brief van 20 december 2012 gevraagd of de gemeente de voorgenomen ontwikkelingsplannen voor de Boerhaavewijk rechtstreeks, dan wel via een wijzigingsbevoegdheid of dubbele bestemming in het bestemmingsplan Schalkwijk Midden wil opnemen. Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat de raad van de gemeente Haarlem deze ontwikkelingen niet in het bestemmingsplan Schalkwijk Midden wil meenemen. Daarentegen wordt het bestemmingsplan – overeenkomstig de bestaande situatie – overwegend conserverend vastgesteld.

Sint Jacob kan zich hiermee niet verenigen en voelt zich genooddaakt om (mede gelet op de voorgeschiedenis) een schriftelijke zienswijze in te dienen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Immers:

1. De ontwikkelingsplannen voor de locatie Damiate zijn voldoende concreet en passen binnen de gebiedsvisie en bestemming Woondoeleinden;
2. De voorgenomen ontwikkelingen voor de Boerhaavewijk zijn in overeenstemming met het provinciaal en gemeentelijk beleid;

3. Het bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor flexibiliteit en wijzigingsbevoegdheid.

Ad 1. Ontwikkelingsplannen voldoende concreet en passen binnen gebiedsvisie

In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat de plannen van Sint Jacob onvoldoende concreet zijn om in het onderhavige bestemmingsplan op te nemen. Sint Jacob deelt deze visie niet.

Locatie Damiate

Sint Jacob begrijpt niet waarom de plannen onvoldoende concreet zouden zijn. Het is immers voldoende duidelijk en bekend bij de gemeente dat Sint Jacob ter vervanging van het bestaande zorgcomplex een nieuw zorgcomplex gaat realiseren op de locatie Damiate. Dit zorgcomplex past binnen de bestemming Maatschappelijk. De locatie van het nieuwe zorgcomplex (Damiate) en de bestemming zijn dan ook bekend, zodat het voorgenomen plan voldoende concreet is om in dit bestemmingsplan op te nemen.

Verder past het voorgenomen plan in de gebiedsvisie en in het aangepaste stedenbouwkundige plan (dat overigens nog de ontwerpstatus heeft). In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is bovendien het volgende opgenomen:

“Specifiek voor dit bestemmingsplan is het gebied Sint Jacob en Damiatecollege (verandergebied A uit de visie) van belang, zoals genoemd in de gebiedsvisie. Dit betreft het deelgebied waar Sint Jacob en het Damiatecollege gevestigd zijn. Deze wijkrand aan de Amerikaweg is het eerste beeld dat gebruikers van deze hoofdroute hebben van Boerhaavewijk. Een fysieke verbetering met een herkenbare identiteit is hier gewenst. Deze wijkrand richten we in als groengebied met een bewandelbare oever en een vernieuwd buurtpark aan de Amerikavaart. Tussen het hart van de Boerhaavewijk en locatie 023 komt een nieuwe snelle fietsverbinding over de Louis Pasteurstraat. Het doel is hier nieuw te bouwen voor in elk geval drie functies: wonen, zorgwonen (Sint Jacob) en onderwijs (een dependance), aansluitend op het buurtplein. De overige bebouwing bestaat overwegend uit eengezinswoningen.” De gemeente geeft hier aan dat dit gebied **specifiek** van belang is voor dit bestemmingsplan. Sint Jacob begrijpt dan ook niet waarom dit specifieke belang niet in dit bestemmingsplan wordt meegenomen.

Tot slot ligt er voor de locatie Damiate al een (concept) koopovereenkomst, waarbij Sint Jacob de locatie Damiate koopt van de gemeente. De economische uitvoerbaarheid is dan ook voldoende verzekerd.

Locatie Boerhaave

In de gebiedsvisie Boerhaavewijk is de locatie Poort van Boerhaave aangemerkt als veranderlocatie waarin op termijn een plaats gegeven kan worden aan maximaal 30.000 m² BVO woningen. In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat de locatie Poort van Boerhaave nog niet als ontwikkeling in het onderhavige bestemmingsplan kan worden opgenomen. Het kostenverhaal is nog niet verzekerd, omdat er nog geen beoogde ontwikkelaar (contractpartij) is voor het **gehele** gebied.

Weliswaar is er op dit moment nog geen ontwikkelaar voor het hele gebied, maar in ieder geval wel voor een gedeelte van het gebied (Damiate). Daarbij komt dat het huidige gebruik voor de locatie Boerhaave (zorgcomplex van Sint Jacob) ook binnen de bestemming Woongebied zou passen.

In artikel 12.1 van de planregels is bepaald dat:

De voor “Woongebied” aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. Wonen
- b. (...)
- c. (...)

- d. Maatschappelijke functies, zoalswelzijnsinstellingen, woonzorgvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding "maatschappelijk".

Uit de plantoelichting volgt dat de bestemming woongebied is bedoeld voor ontwikkelgebieden die in de toekomst voor overwegend woondoeleinden worden gebruikt. De Boerhaavewijk zal in de toekomst overwegend voor woondoeleinden worden gebruikt. Dit betekent dat in het bestemmingsplan Schalkwijk Midden ter plaatse van de locatie Boerhaave de gronden als Woongebied bestemd zouden moeten worden. In dat geval zal in het bestemmingsplan voor de huidige locatie van Sint Jacob de aanduiding "maatschappelijk" moeten worden opgenomen. In het bestemmingsplan kan vervolgens worden bepaald dat deze aanduiding komt te vervallen, zodra Sint Jacob de gronden niet langer voor maatschappelijke doeleinden (woonzorgvoorziening) zal gebruiken. Op deze wijze is het bestemmingsplan in overeenstemming met zowel het huidige als het toekomstige gebruik.

Ad 2. Voorgenomen ontwikkelingen voor de Boerhaavewijk zijn in overeenstemming met het provinciaal en gemeentelijk beleid

Provinciale structuurvisie Noord-Holland

In de provinciale structuurvisie van Noord-Holland is opgenomen dat bestaande stedelijke woonmilieus moeten waar mogelijk worden getransformeerd tot hoogstedelijke milieus. Verder wordt in de provinciale structuurvisie en de provinciale verordening gestimuleerd om bestaand stedelijk gebied beter te benutten (er mag alleen gebouwd te worden binnen het bestaand bebouwd gebied (BBG)). Het gehele plangebied, waaronder de Boerhaavewijk, is binnen het BBG gelegen.

Structuurplan gemeente Haarlem

In het structuurplan van de gemeente Haarlem is opgenomen dat de gemeente streeft naar een leefbare woonomgeving en voldoende voorzieningen voor alle leeftijdsgroepen. De Boerhaavewijk is op de structuurvisie plankaart opgenomen als woongebied. Verder is de Boerhaavelaan op de plankaart in de structuurvisie opgenomen als multifunctioneel knooppunt HOV. Hierbij gaat het om een stedelijk knooppunt dat optimaal gebruik en dubbel grondgebruik en functiemenging.

Woonvisie Haarlem

In de woonvisie van Haarlem is opgenomen dat voor het plangebied Schalkwijk Midden wordt gestreefd om nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden voor woningbouw te bieden, door een substantieel aantal woningen toe te voegen.

Kortom; zowel het provinciaal als het gemeentelijk beleid is voor de Boerhaavewijk gericht op een leefbare woonomgeving voor alle leeftijdscategorieën, waarbij nieuwe ontwikkelingen (woningbouw) voor de Boerhaavewijk moeten worden gestimuleerd en gefaciliteerd. De voorgenomen ontwikkelingen voor de Boerhaavewijk (nieuw zorgcomplex en woningbouw) zijn dan ook in overeenstemming met dit beleid. Door de nieuwe ontwikkelingen voor de Boerhaavewijk in dit bestemmingsplan *niet* mee te nemen, wordt het (ontwerp)bestemmingsplan in strijd met zowel het provinciaal als het gemeentelijk beleid vastgesteld.

Ad 3. Mogelijkheden flexibiliteit en wijzigingsbevoegdheid

Verder is in de toelichting behorende bij het ontwerpbestemmingsplan vermeld dat om de flexibiliteit in het plan te behouden in de regels afwijkings- en wijzigingsmogelijkheden

worden opgenomen. Waar mogelijk en wenselijk wordt in het plan ruimte geboden voor functieverandering of aanpassing van de bebouwingsmogelijkheden. Echter deze flexibiliteit is niet opgenomen voor de Boerhaavewijk.

Uit de plantoelichting en artikel 19.1 van de planregels volgt dat voor Belcanto fase II wel is voorzien in een wijzigingsbevoegdheid.

In artikel 19.1 van de planregels is – kort weergegeven – bepaald dat ter plaatse van de aanduiding “Wro-zone - wijzigingsgebied 1” het bevoegd gezag de bestaande bestemming onder voorwaarden kan wijzigingen in de bestemmingen Woongebied, Verkeer en Groen.

Het is voor Sint Jacob onduidelijk waarom voor de locatie wel een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, terwijl voor de Boerhaavewijk (nog) niet is voorzien in een dergelijke wijzigingsbevoegdheid. Dit terwijl de plannen voor de Boerhaavewijk (en in het bijzonder voor de locatie Damiate) al bekend zijn, terwijl de plannen voor Belcanto fase II nog in een beginstadium zijn. Daarbij komt dat de Poort van Boerhaave ook al is meegenomen in het luchtkwaliteitonderzoek dat in het kader van het onderhavige bestemmingsplan is uitgevoerd. Hieruit volgt dat de Poort van Boerhaave voldoet aan de gestelde luchtkwaliteitseisen.

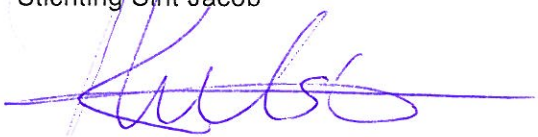
Voor zover de voorgenomen ontwikkelingen niet rechtstreeks in het bestemmingsplan zouden kunnen worden opgenomen, is in ieder geval niet gemotiveerd waarom – in tegenstelling tot Belcanto fase II – geen wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Door voor deze locatie ook een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voorziet het bestemmingsplan immers in de gewenste flexibiliteit.

Bovendien zorgt het meenemen van de ontwikkelingen voor de Boerhaavewijk (rechtstreeks dan wel via een wijzigingsbevoegdheid) voor een enorme tijdswinst en een kostenbesparing voor zowel de gemeente als partijen (waaronder Sint Jacob).

Conclusie

Wij verzoeken de raad om de zienswijze gegrond te verklaren, af te zien van het vaststellen van het bestemmingsplan in deze vorm en het bestemmingsplan overeenkomstig de bezwaren gewijzigd vast te stellen.

Met vriendelijke groet,
Stichting Sint Jacob



R.F. van der Hulst MBA
Programmadirecteur Vastgoed en Ontwikkeling

Bijlage bij zienswijze SSJ

Sint Jacob



College van Burgemeesters & Wethouders
Gemeente Haarlem
Postbus 511
2003 PB Haarlem

datum: 20 december 2012
onderwerp: Bestemmingsplan Boerhaavewijk
uw kenmerk:
locatie: Raad van Bestuur
Louis Pasteurstraat 9
2035 RJ Haarlem
023 892 3801

Geacht College,

Om ook in de toekomst adequate zorg te kunnen bieden aan onze cliënten heeft Sint Jacob een ambitieus programma voor de vernieuwing van haar huisvesting opgesteld. Met de oplevering van de tijdelijke huisvesting aan de Belgiëlaan in 2011, de start bouw van Nieuw Overbos in Heemstede, de verwachte start realisatie in 2013 van onder andere de projecten Aziëweg, JacobKliniek en Thomas More in Haarlem, alsmede de (her)ontwikkeling van diverse andere locaties is Sint Jacob hard bezig haar doelstellingen te verwezenlijken. Dit kan alleen gerealiseerd worden in goed en zorgvuldig overleg met de betrokken gemeentes, haar besturen en de betreffende ambtenaren. De huidige ontwikkelingen ten aanzien van de beoogde bestemmingsplanprocedure Schalkwijk Midden is voor Sint Jacob aanleiding de gemeente te verzoeken hiervoor een andere insteek te kiezen dan de nu voorgestane.

Uit overleg met de gemeente hebben wij begrepen dat in het kader van het actualiseren van de bestemmingsplannen de gemeente voornemens is voor het bestemmingsplan Schalkwijk Midden het gebied van de zorglocatie Boerhaave en de Damiatelocatie conserverend te bestemmen. Dit in tegenstelling tot eerdere afspraken waarin sprake was van anticiperend bestemmen om zo de gewenste en verwachte ontwikkelingen te kunnen faciliteren en dubbele procedures te vermijden.

In het bestuurlijk overleg Boerhaavewijk wordt al geruime tijd gesproken over de ontwikkeling van de Boerhaavewijk en is in gezamenlijk overleg met gemeente, bewoners en stakeholders in het gebied de gebiedsvisie Boerhaavewijk opgesteld. Deze is 5 juni 2012 goedgekeurd door uw college.

Onderdeel hiervan is de zogenaamde Poort van Boerhaave, in de planvisie de 'dynamische rode pool'. Het gebied wordt begrensd door de Amerikavaart, Floris van Adrichemlaan, Louis Pasteurstraat en de Boerhaavelaan. In dit gebied, in eigendom bij de gemeente en Sint Jacob, staat het lege gebouw met gymzalen van het Damiatecollege, een stadsparkje en onze zorglocatie Boerhaave.

Oorspronkelijk heeft Sint Jacob samen met het Teylercollege de mogelijkheden onderzocht voor een gezamenlijke gecombineerde ontwikkeling op de Damiatelocatie. Hierin zou Sint Jacob een intramurale voorziening ontwikkelen ten behoeve van 60 somatische cliënten. Dit ter vervanging van de bestaande somatische voorziening op de locatie Boerhaave. Door het afhaken van het Teylercollege in april 2011 ontstond een nieuwe situatie die voor de gemeente, Elan Wonen en Sint Jacob aanleiding was in gezamenlijk overleg te bezien welke mogelijkheden er voor de ontwikkeling van dit gebied zijn, binnen de uitgangspunten van de opgestelde gebiedsvisie Boerhaavewijk. Deze opzet is 12 april gepresenteerd aan de verantwoordelijke wethouders en met instemming ontvangen. Met de verantwoordelijke ambtenaren van de gemeente is in het verlengde van de gewenste ontwikkelingen overleg gevoerd over de mogelijke aankoop door Sint Jacob



van een deel van de Damiatekavel ten behoeve van de realisatie van de somatische voorziening. Het resultaat hiervan is opgenomen in een concept koopovereenkomst die conform de hiervoor geldende procedures zal worden ingebracht. In deze concept koopovereenkomst wordt onder andere verwezen naar ons streven de locatie Boerhaave te verlaten en te (laten) herontwikkelen zodra de hiervoor geschetste ontwikkelingen (Aziëweg, JacobKliniek en Damiatelocatie) zijn gerealiseerd.

Tevens hebben wij inmiddels in overleg met de stadsbouwmeester, de heer van Aerschot, een architectenbureau geselecteerd voor het ontwerpen van onze nieuw te bouwen voorziening op de Damiatelocatie en zijn wij in gesprek met de stedenbouwkundige van de gemeente Haarlem en de stadsbouwmeester voor de stedenbouwkundige invulling hiervan.

Al met al bestaat er voldoende duidelijkheid over de gewenste ontwikkeling van de Damiatelocatie en de latente herontwikkeling van de locatie Boerhaave om hiermee in het nieuw vast te stellen bestemmingsplannen Schalkwijk Midden rekening te houden, door anticiperend op deze nieuwe ontwikkeling ruimere bestemmingsmogelijkheden op te nemen voor de locatie Damiate en Boerhaave. Hierbij kan gedacht worden aan het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid of een dubbele bestemming. Het voordeel hiervan is dat er niet vlak na het vaststellen van het nieuwe bestemmingsplan al weer een procedure voor het afwijken van het bestemmingsplan of een herzieningsprocedure (post-zegelbestemmingsplan) moet worden doorlopen. Gelet op het bovenstaande verzoeken wij u om bij het actualiseren van het bestemmingsplan Schalkwijk Midden rekening te houden met bovengenoemde ontwikkelingen op de locaties Damiatelocatie en de Boerhaave. Graag treden wij in overleg met de gemeente teneinde een voor zowel Sint Jacob als de gemeente een planologisch wenselijke en goede situatie te bereiken in het (ontwerp)bestemmingsplan Schalkwijk Midden.

In afwachting van uw reactie.



Met vriendelijke groet,
Stichting Sint Jacob

Mw. Drs. J.C. H. Louwers
Voorzitter Raad van Bestuur

cc.: De heer E. Damen, Elan Wonen



Gemeente Haarlem, Stadszaken

Ruimtelijk Beleid

Bijlage bij zienswijze SSJ

Haarlem

Retouradres Postbus 511, 2003PB Haarlem

Stichting Sint Jacob
t.a.v. H. Senten
Louis Pasteurstraat 9
2035 RJ HAARLEM

Datum 23 januari 2013
Uw kenmerk -
Ons kenmerk STZ//2013/25233
Contactpersoon J van der Lee
Doorkiesnummer 0235113547
E-mail jvdlee@haarlem.nl
Bijlage(n) -
Onderwerp gebiedsontwikkeling Poort van Boerhaave

Geachte mevrouw Louwers,

Via uw brief dd 20 december 2012 heeft u ons gevraagd de gebiedsontwikkeling Poort van Boerhaave zoals deze is opgenomen in de gebiedsvisie Boerhaavewijk alsnog via bestemmingsplan Schalkwijk Midden te faciliteren. In reactie op uw brief willen wij hieronder onze keuze - om van opname af te zien -toelichten.

De gemeente heeft de wettelijke plicht om voor 1 juli 2013 over een actueel planologisch kader te beschikken voor haar grondgebied. Op het niet voldoen aan deze verplichting staan sancties. Omdat voor het middengebied van Schalkwijk nog niet aan deze verplichting is voldaan, is het belangrijk op korte termijn een bestemmingsplan in procedure te brengen. Hiertoe is bestemmingsplan Schalkwijk Midden opgesteld.

Wij staan nog steeds achter de ambities zoals opgenomen in gebiedsvisie Boerhaavewijk. Het besluit om Poort van Boerhaave niet op te nemen in bestemmingsplan Schalkwijk Midden staat dan ook los van de gesprekken die wij met elkaar voeren over de ontwikkeling van het woon-zorgcomplex op de hoek van de Floris van Adrichemlaan. Wij hebben gekozen voor een consoliderende planvorm omdat het niet mogelijk is om zonder expliciete zekerheid over de financiële uitvoerbaarheid een bestemmingsplan door de raad vast te laten stellen waarin ontwikkelingen worden gefaciliteerd. Nu deze zekerheid er niet is, en ook niet op korte termijn te verwachten is, kunnen wij niet aan uw verzoek voldoen.

Wat wel tot de mogelijkheden behoort is dat er voor het gebied Poort van Boerhaave een separaat bestemmingsplan opgesteld wordt. Wij kunnen ons voorstellen dat wij met u in gesprek gaan over de invulling van het gebied en dat wij met u en of andere partijen afspraken maken over de diverse planaspecten, waar

2

onder de financiële uitvoerbaarheid. Graag vernemen wij van u of u zich in dit voorstel kunt vinden?

Mocht u naar aanleiding van deze brief nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen met de heer J. van der Lee via 023 511 35 47.



Hoogachtend,

Joyce Nupoort
Teammanager Ruimtelijke Plannen